

# 沈阳市二手住宅价格售租比分析

孔凡文,董正春

(沈阳建筑大学管理学院,辽宁 沈阳 110168)

**摘要:**对沈阳市住宅价格售租比现状进行了分析,剖析了沈阳市2018年二手住宅价格售租比总体水平、各区住宅价格售租比发展水平,并与全国主要城市进行了对比,研究沈阳市住宅价格售租比分布规律及其成因,提出了促进住宅租赁市场发展的对策与建议,以期促进住宅市场的协调发展。

**关键词:**售租比;二手房;住宅租赁市场;住宅销售市场

**中图分类号:**F293.35      **文献标志码:**A

我国的住宅市场由住宅销售市场和住宅租赁市场两部分组成。其中,住宅销售市场发展较快,而租赁市场的发展相对不足。党的十九大报告提出了“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。现阶段我国民众仍然普遍存在着“重购买轻租赁”的观念。人们对于住宅的所有权存在着一种执念。住宅租赁市场和销售市场严重失衡,结构性问题突出。“售租比”直接反映了住宅销售市场和租赁市场价格之间的关系,成为衡量住宅市场发展平衡性的重要指标。

## 一、售租比的概念及相关研究

售租比是指住宅单位建筑面积的平均售价与单位建筑面积的月租金之间的比值。计算公式为:售租比=每平方米房价/月租金。国际上公认的售租比的范围界定为200:1~300:1。若售租比过高,则表明该地区住宅销售市场相对活跃;若售租比过低,则住宅价格还有很大升值空间,投资潜力巨大。

国内有很多学者分别从宏观层面、微观

层面、售租比的定义以及不同的研究对象等方面对住宅价格售租比进行了研究。从宏观层面来说,谭术魁<sup>[1]</sup>对土地的供应方式、交易价格进行了研究,认为二者对住宅的房价和租金有一定的影响。从微观层面来说,蔡利忠<sup>[2]</sup>利用合理的租售比模型,对广州市小部分楼盘的租赁价格和销售价格进行了比较分析。从售租比定义方面,张源<sup>[3]</sup>认为住宅价格售租比是指在住宅的整个寿命期内,购房所需支付的全部费用与租房所需支付的全部费用的比值。而吴福象、姜凤珍<sup>[4]</sup>通过迪帕斯奎尔-惠顿模型框架下的售租比研究,指出合理的售租比与当期利率、房地产税率、维修费率等诸多因素相关。从研究对象方面,李淑玲<sup>[5]</sup>利用房价售租比、收入比,对我国当前房价状况进行了研究。包宗华<sup>[6]</sup>则分析了造成我国住房售租比如此之高的原因。

综观国内学者的研究,其主要侧重于对住宅销售价格和租赁价格二者之间关系、以何种方法计算售租比抑或售租比影响因素的探究。笔者主要对沈阳市住宅价格售租比现状进行分析,并与国内主要城市进行比较,研

究城市住宅售租比分布规律及其成因,提出促进沈阳市住宅租赁市场发展的对策与建议。

二、沈阳市住宅价格售租比现状分析

1. 总体分析

沈阳市作为东北的区域性中心城市,正在进一步发展完善住房租赁市场。由于新建住宅多以销售为主,租赁的较少,因此笔者主要研究二手房价格的售租比。根据相关调查统计数据,得到沈阳市 2018 年月度住宅售租比(见表 1)。

表 1 沈阳市 2018 年月度住宅售租比

月份	二手房房价/ (元/m <sup>2</sup> )	月平均租金/ (元/m <sup>2</sup> )	售租比
1	8 649.33	21.42	403.72
2	9 021.30	22.14	407.49
3	8 962.93	21.94	408.46
4	9 031.76	21.93	411.83
5	8 803.96	21.73	405.21
6	8 983.09	21.90	410.24
7	8 652.99	21.67	399.29
8	8 575.58	21.94	390.87
9	8 301.93	22.36	371.31
10	10 034.03	25.00	401.38
11	8 769.83	21.73	403.58
12	8 735.58	21.51	406.13

由表 1 可见,沈阳市 2018 年各月住宅价格售租比范围为 370 ~ 410,整体呈现稳定态

势。沈阳市 2018 年平均售租比约为 400,超出了国际上公认的售租比的范围 200 ~ 300,这就说明沈阳市住宅价格虚高,销售市场较之租赁市场更加活跃,更多的资金投入了住宅销售市场,住宅市场结构失衡,房地产泡沫已经显现。沈阳市 2018 年 4 月份售租比最大,高达 411.83,主要原因是二手房价格偏高,同时租金水平基本稳定,导致售租比较大。从房价来说,沈阳市二手房房价在 2018 年发生轻微波动,总体变化不大,均价 8 881.4 元/m<sup>2</sup>,住宅价格基本稳定;月平均租金约 22.1 元/m<sup>2</sup>。由于 10 月份大批公司招聘人才的报到上岗,新毕业大学生及其他流动人口的涌入,房价与租金同时呈现小幅度上升,但售租比无明显变化,随后,流动人口暂时稳定下来,房价和租金水平也逐渐趋于平稳状态。

2. 分区分析

为了更全面地分析沈阳市住宅价格售租比状况,更深入地分析沈阳市销售与租赁市场结构平衡问题,笔者进一步对 2018 年沈阳市 9 个区(皇姑区、沈河区、铁西区、和平区、于洪区、大东区、沈北新区、浑南区、苏家屯区)的住宅价格售租比进行了分析,结果如图 1 所示。

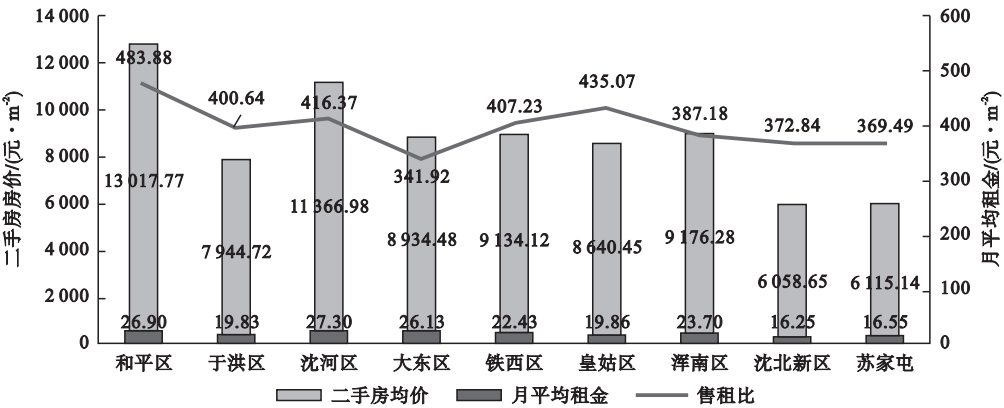


图 1 2018 年沈阳市各区住宅价格售租比

由图 1 可见,各区按照售租比由低到高的顺序排列依次为:大东区 < 苏家屯 < 沈北新区 < 浑南区 < 于洪区 < 铁西区 < 沈河区 < 皇姑区 < 和平区。其中,和平区售租比最高,为 483.88;大东区售租比最低,为 341.92。

二者相差较大,住宅市场发展差异明显。各区售租比均超出合理的售租比范围,住宅销售市场相对活跃,住宅市场发展不协调。

根据沈阳市二手房房价、租金以及售租比的平均水平,将沈阳市 9 个区划分为以下

4 个区域:

(1)高售租比,高房价,高租金区域。该区域包括和平区、沈河区和铁西区。区域内平均售租比为 435.83,二手房房价 11 172.96 元/m<sup>2</sup>,月租金 25.54 元/m<sup>2</sup>,均为全市最高值,远超合理的国际售租比水平,住宅市场发展不协调。其中,和平区和沈河区属于中心城区,住宅价格售租比较高,主要原因是这两个区为沈阳市的经济、金融、文化中心,更多的人倾向于在此居住,购房需求较高,但由于房价较高,部分人转而去租房,因此,住宅价格售租比较高。铁西区住宅价格售租比相对低一些,为 407.23,略高于全市平均售租比水平,月租金也略高于全市平均水平,但仍跟不上房价的涨幅。

(2)高售租比,低房价,低租金区域。该区域主要为皇姑区。区内住宅价格售租比为 435.07,仅次于和平区,位居全市第二。皇姑区属于中心城区,但住宅市场发展不足,二手房房价低于全市平均水平,为 8 640.45 元/m<sup>2</sup>;住宅租赁市场较为低迷,月租金仅为 19.86 元/m<sup>2</sup>。住宅价格售租比较高。

(3)低售租比,低租金,低房价区域。该区域包括沈北新区、苏家屯和于洪区。区域内平均售租比为 380.99,二手房房价和月租金水平最低,分别为 6 706.17 元/m<sup>2</sup> 和 17.54 元/m<sup>2</sup>。主要原因是该区域距离市中心较远,受城市辐射带动不足,配套服务设施

尚待完善。因此,住宅价格低,租金水平低,反映出住宅实际居住需求相对不足。

(4)低售租比,高房价,高租金区域。该区域包括浑南区和东大东区。区域内平均售租比为 364.55,是售租比水平最低的一个区域,但仍然超过合理的国际售租比范围,住宅市场结构存在问题。该区域二手房房价和月租金较高,均高于沈阳市平均水平,分别为 9 055.38 元/m<sup>2</sup> 和 24.92 元/m<sup>2</sup>。其中,浑南区是沈阳市高新技术产业开发区,是近年来房地产开发的热点地区。政府的政策导向和人才的涌入,使得该区内住宅市场活跃起来,房价和租金持续上涨。而大东区是沈阳民族工业的发祥地,发展较早。区内现代制造业、服务业较发达,房价较高。外来务工人员等流动人口较多,因此实际的租房需求高,租金水平较高,仅次于沈河区。

三、沈阳市住宅价格租售比与其他城市的对比分析

为了更好地确定沈阳市二手住宅价格租售比在全国范围内的水平,笔者选取全国 18 个主要城市(上海、深圳、北京、广州、成都、杭州、重庆、武汉、苏州、西安、天津、南京、郑州、长沙、青岛、宁波、东莞、无锡)与沈阳市进行比较,主要从住宅价格租售比、二手房房价以及租金方面进行分析,结果如图 2 所示。

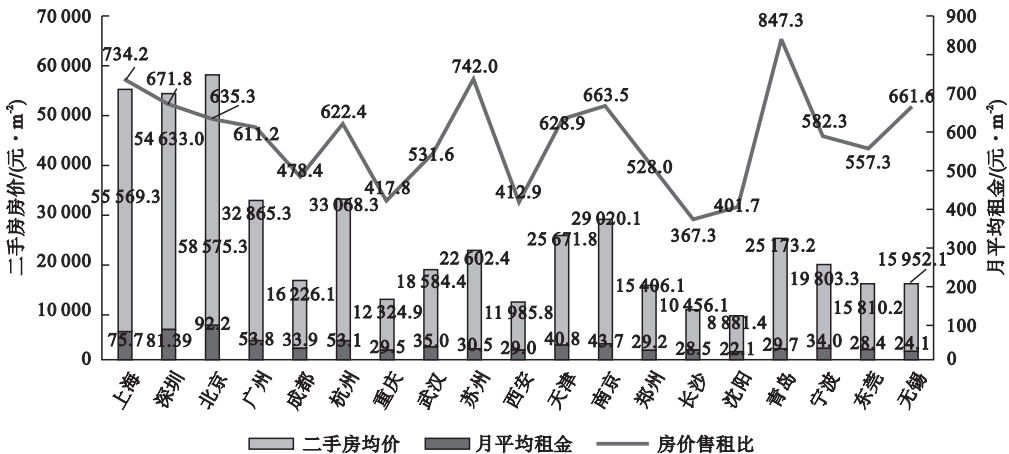


图 2 2018 年全国主要城市住宅价格租售比

由图2可见,我国主要城市的住宅价格售租比最高为847.3,最低为367.3,二者差别较大,反映出我国不同城市的住宅销售市场与租赁市场失衡程度差异明显。总体来说,我国主要城市的住宅价格售租比范围为370~850,远远超出合理的国际售租比范围,直观地反映出我国大多数城市房价虚高,住宅销售市场发展相对旺盛,租赁市场发展较慢,住宅市场的结构性问题不容忽视。其中,住宅价格售租比最高的是山东省青岛市,住宅销售市场十分活跃,主要是因为青岛市是履行国家一带一路倡议的枢纽型城市,并在2018年举办了第十八次上合峰会,城市知名度得到提高,住宅投资属性增强,而租赁市场相对低迷;住宅价格售租比最低的是湖南省长沙市,住宅市场相对稳定。

与其他城市相比较,沈阳市二手房房价最低,仅为8881.4元/m<sup>2</sup>,月平均租金最低,为22.1元/m<sup>2</sup>,住宅价格售租比约为400。按照住宅价格售租比水平从高到低的顺序排列,沈阳市的住宅价格售租比在我国主要的19个城市中排名第18,这说明相对于其他城市来说,沈阳市的住宅市场相对稳定,住宅销售市场与租赁市场发展比较均衡。这进一步反映出在这种全国住宅销售市场和租赁市场严重失衡的大背景下,想要大力发展住宅租赁市场,实现住宅市场平衡发展,还有很长的路要走。

#### 四、住宅租赁市场发展的对策与建议

通过对沈阳市二手住宅售租比总体水平以及各区的住宅价格售租比进行分析,并与全国主要城市进行比较,发现我国住宅市场结构失衡问题比较突出。笔者认为在新时代房地产市场发展背景下,若要实现沈阳市住宅销售市场与租赁市场的平衡,则重点应放在租赁市场的发展上。

##### 1. 健全并完善住宅租赁市场配套法律法规

政府应逐步健全住宅市场中介管理制度<sup>[7]</sup>,不断完善住宅市场配套法律法规,通过法律法规保障租客的合法权益,规范住宅

租赁市场。同时,应通过法律更有效地规定住宅租赁市场管理部门的经费来源、绩效管理等,为住宅租赁市场管理部门提供政策保障。另外,在私人存量房不断增多的情况下,政府可以通过税收来进行调节,如提高住宅持有环节的税收,进一步将闲置住宅推入住宅租赁市场。

##### 2. 建立国有公益性住宅租赁信息平台 and 租赁公司

政府应推动建立住宅租赁平台<sup>[8]</sup>,依靠平台优势,大力推行公开租赁。此前多数房源分散掌握在市民手中,通过平台可以将市民手中的房源整合起来,从而使房源更加集中,便于进行管理。在住宅市场管理中,在运用“无形之手”的同时,也应该发挥“有形之手”的作用,设立国有住宅租赁公司。应充分发挥国有住宅租赁公司的引领作用,逐步建立起以公租房为主导、新建商品房为主体、私人闲置存量房为补充的住宅租赁供应体系<sup>[9]</sup>,以此来满足不同人群的住宅租赁需求。

##### 3. 加强对住宅租赁市场的监管

政府有义务发挥“无形之手”的作用,对住宅租赁市场进行调节,为租赁市场提供房源,满足人们的住房需求。针对现阶段存在的问题,建议政府对住宅租赁业务进行统一管理,设立专门的管理机构,对住宅租赁市场中房东与租客的责任和义务、租赁合同的签订以及履行等可能发生纠纷的过程进行有力监管,增强住宅租赁市场的规范性。

##### 4. 建立健全住宅租赁市场金融政策

首先,政府应出台相关政策鼓励金融机构<sup>[10]</sup>为住宅租赁企业提供资金支持。通过将社会资本引入住宅租赁市场为公租房运营提供更好的保障。其次,发展多样化的租房方式,如大力支持使用公积金租房,提高租房可用公积金额度。同时,通过减少出租人的税收或者提高补助来激活住宅租赁市场;落实“租购同权”政策,保障租客享受同等的教育、医疗等公共福利,放宽学历、社保等落户政策。



五、结 语

对于我国住宅市场而言,住宅销售市场和住宅租赁市场的平衡问题十分重要。通过对沈阳市 2018 年 9 个行政区二手住宅租售比进行分析,发现沈阳市二手房平均租售比远超国际公认的合理租售比水平,住宅销售市场和住宅租赁市场发展失衡。根据市内各区二手房租售比、月租金以及房价呈现的不同特点,可将其划分为 4 个区域。研究发现,由于经济发展情况不同、基础设施完善情况不同以及产业分布范围不同等原因造成了 4 个区域间二手房租售比呈现出较大的差异。但是从全国范围来看,相对于我国主要的 18 个城市,沈阳市的住宅销售市场与租赁市场结构发展比较均衡。因此,沈阳市的住宅市场具有较大的发展潜力,政府应适当加大住宅租赁市场的干预力度,加强监管,健全政策,大力发展住宅租赁市场,以促进住宅销售市场和住宅租赁市场的协调发展。

参考文献:

[1] 谭术魁. 基于 Panel Data 模型的中国土地市场发育区域差异及其对房价的影响[J]. 中国土

地科学,2013(27):9-15.  
[2] 蔡利忠. 广州房地产市场租售比实证分析[J]. 城市建设理论研究,2012(5):1-5.  
[3] 张源. 基于拉姆齐模型和房价租售比的上海市房地产租赁市场实证分析[J]. 统计科学与实践,2017(1):14-18.  
[4] 吴福象,姜凤珍. 租售比、房价收入比与房地产市场调控[J]. 当代财经,2012(6):80-88.  
[5] 李淑玲. 基于房价收入比与租售比对我国房地产价格的分析[J]. 国际商务,2007(5):40-43.  
[6] 包宗华. 关于住房租售比的探讨[J]. 上海房地,2009(4):6-7.  
[7] 马欣,杨君,浦晓天. 城市住宅租售比空间分布规律研究:以南京市为例[J]. 土地与房地产,2016(8):72-78.  
[8] 朱劲松. 我国“房产租售比”的特征、形成因素及效应研究[J]. 经济理论与实践,2018(11):47-48.  
[9] 丁如曦,倪鹏飞. 新时代房地产市场调控优化及深化改革:目标原则与路径找寻[J]. 改革,2018(10):100-110.  
[10] 宋伟轩,马雨竹,李晓丽,等. 南京城市住宅小区房价增长模式与效应[J]. 地理学报,2018(10):1880-1895.

The Ratio Analysis of Sales and Rent of Second – Hand Residential Houses in Shenyang

KONG Fanwen, DONG Zhengchun  
(School of Management, Shenyang Jianzhu University, Shenyang 110168, China)

**Abstract:** This paper analyzes the current situation of residential price and rent in Shenyang, analyzes the overall level of second – hand housing price and rent in Shenyang in 2018, development of residential price and rent in each district, and compares to those of major cities in the country. The paper studies the distribution law of price and rent ratio and its causes of residential in Shenyang. The countermeasures and suggestions for promoting the development of the residential leasing market are put forward to promote the coordinated development of the residential market.  
**Key words:** ratio of sale and rent; second – hand housing; residential rental market; residential sales market

(责任编辑:高 旭 英文审校:林 昊)